

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-1772-2020
CARATULADO : AYRES DE CHICUREO S.A./OTÁROLA

Colina, veintiséis de Diciembre de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que, a folio 1, con fecha 25 de febrero de 2020, comparece Cristóbal Horwitz Zanolli, abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, en representación convencional de la sociedad **AYRES DE CHICUREO S.A.** sociedad del giro inmobiliario, domiciliada en Avenida Presidente Riesco N° 5335, piso 19, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago; e interpone demanda de cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios, en contra de don **FRANCISCO JAVIER OTAROLA UMAÑA**, abogado, cédula de identidad número 15.182.654-7, domiciliado en Avenida Ignacio Carrera Pinto N° 11.200, casa 30, "Condominio Los Alerces", comuna de Colina, ciudad de Santiago, de acuerdo a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que expone.

Señala que mediante escritura pública de fecha 12 de marzo de 2015, suscrita en la Notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores, Ayres de Chicureo –comprador- y Francisco Otarola Umaña –vendedor- celebraron un contrato de compraventa relativo al inmueble ubicado en Avenida Ignacio Carrera Pinto N° 11.200, casa 30, del conjunto habitacional denominado "Condominio Los Alerces – Conjunto Ayres de Chicureo", comuna de Colina, Región Metropolitana. El precio pactado fue de UF 6.249,7 (seis mil doscientos cuarenta y nueve coma siete unidades de fomento), los que se encuentran pagados y recibidos a entera conformidad.

Aclara que en la cláusula sexta del contrato compareció doña Natalia Carolina Meza D' Andrea autorizando al vendedor en su calidad de cónyuge, pero ellos se encuentran casados bajo el régimen de separación total de bienes.

Refiere que en cuanto a la entrega material el contrato nada dice, por lo que debe estarse a las normas de la compraventa.

Agrega que con fecha 1 de julio de 2015, el inmueble se inscribió a fojas 45265, N°66973 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2015, pero a la fecha el vendedor demandado no le ha entregado materialmente la propiedad adquirida, por lo que ha incumplido las obligaciones que le imponía el contrato, ya que debía además de la tradición



entregar materialmente el inmueble. Y como no se estableció plazo en el contrato, esto debía ser desde que se celebra la compraventa, con todos sus usos derechos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio y con sus contribuciones al día,

Alega que el vendedor demandado incumplió la ley del contrato, ya que no cumplió efectivamente su obligación de realizar la entrega de la propiedad objeto de una compraventa que de acuerdo al artículo 1801 del Código Civil, se reputa perfecta al momento de otorgarse la escritura pública, enfatizando que además de la tradición o entrega legal, es necesaria la entrega material del inmueble. Lo anterior fundado en la abundante doctrina y jurisprudencia que señala.

Recalca que si el vendedor por un hecho o culpa suya retarda la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él y en ambos casos con derecho a ser indemnizado de los perjuicios, según las reglas generales.

Funda su acción derechamente en los artículos 1826 y 1489 del Código Civil en cuanto a las acciones que puede ejercer el comprador en contra del vendedor cuando este último incurre en incumplimiento.

Argumenta que este incumplimiento le ha impedido disponer libremente del bien adquirido, ocasionándole daños de diversa naturaleza, hecho que se le presumiría culpable al demandado, lo que es causa directa del daño mencionado, ya que en caso contrario estaría explotando el inmueble, sea arrendándolo o vendiéndolo a otros interesados.

Previas citas legales, doctrina, jurisprudencia citada y referencia a los artículos 1.489, 1.545, 1.547, 1.568, 1.569, 1.826 y demás pertinentes del Código Civil, pide se acoja la demanda en todas sus partes, condenando al demandado a cumplir cabalmente con su obligación de entregar materialmente el inmueble ya singularizado, como también, a indemnizar todos los perjuicios que se sigan del incumplimiento de dicha obligación, con una expresa y ejemplar condena en costas.

Adicionalmente, se reservó el derecho a discutir sobre la especie y monto de los perjuicios en la ejecución del fallo o en juicio diverso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

Que, a folio 12, consta que la demanda se notificó el 11 de marzo de 2020, conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Que, en los folios 13 y 14, con fecha 26 de marzo de 2020, comparece la abogada Claudia Correa Moncada en representación de Francisco Otárola Umaña, contestando la demanda, solicitando su rechazo, con costas.



Rechazada la excepción de incompetencia del tribunal por resolución de 28 de octubre de 2022, las restantes excepciones de cosa juzgada y excepción del contrato no cumplido, atendida su naturaleza, y por incidir en el debate de fondo, se dejó su conocimiento y resolución para la etapa procesal correspondiente.

Indica que las condiciones que rigen el contrato y obligaciones emanadas de él están establecidas en un contrato de promesa de compraventa celebrado con anterioridad, con fecha 22 de octubre de 2014, por lo que controvierte formalmente la versión de los hechos en que se funda la demanda y las consecuencias jurídicas que de éstos el actor hace derivar, con excepción de los que se aceptan expresamente en esta contestación, rechaza la indemnización demandada.

Dice que la forma de pago en los hechos se fijó de manera distinta, diferida, pagándose en dicho acto sólo una parte del valor del inmueble, quedando pendiente un 10% del precio de la compraventa, lo cual aparece de manifiesto no solo en la escritura de promesa de compraventa, sino también de la simple lectura de la escritura de compraventa en su numeral tercero, el cual transcribe, redacción que en su concepto sería confusa y sin sentido, pues resulta incomprensible que si el pago se realiza en un solo acto, en efectivo, se divida en 3 pagos el monto total. Lo que cobraría sentido, al remitirse al contrato de transacción y promesa de compraventa celebrada entre ambas partes, en el que se establece de manera clara la forma de pago del inmueble en su segunda parte, texto que también transcribe.

Dice que respecto de esas condiciones de pago hay que remitirse a lo que estipula el contrato de transacción y promesa de compraventa, como lo habría determinado la Corte de Apelaciones en su fallo 14.690-2018 en recurso de apelación presentado por su representado en su numeral segundo N°3. *En virtud de dicha promesa, don Francisco Javier Otárola Umaña declaró obligarse a vender el aludido inmueble a “Ayres de Chicureo S.A.” en 6250 UF, manifestándose por las partes que el 10% de ese precio debía ser entregado a la vendedora o a quien correspondiere, “una vez que se acredite al señor Notario...que la vivienda se encuentre libre de ocupantes a cualquier título y que se ha efectuado la entrega material de dicho inmueble a la parte compradora...”*.

Tercero: “Del mérito de dicho instrumento y de lo declarado expresamente en la demanda, surge como de toda evidencia que en caso alguno la actora ha ignorado la ocupación de los demandados. Antes bien, siempre tuvo conocimiento cierto de ello.”

Concluye que así las cosas el pago del precio no se hizo en efectivo al momento de la firma del contrato de compraventa. Es más, dice que el precio total



de la compraventa, aún no se ha pagado. El actor basaría su demanda sólo en el contrato de compraventa, sin referirse al contrato de transacción y promesa de compraventa que lo antecede, como sí lo habría hecho anteriormente al intentar acciones legales con anterioridad en contra de su representado.

Sostiene que el 10% del precio de la compraventa, aún se encuentra pendiente, tal como lo habría determinado la Corte de Apelaciones de Santiago, constituyendo un incumplimiento la obligación del demandante de pagar el precio de la compraventa.

Agrega que en la cláusula tercera, segunda parte, de la señalada transacción y promesa, estableció que el precio sería al valor de la unidad de fomento al tiempo del pago, momento que es distinto al de celebración del contrato de promesa y del contrato de compraventa, procediéndose al pago efectivo del 90% del precio el 1 de julio de 2015 (fecha en que se acreditó la inscripción del inmueble de la demandante a la notario, según lo exigía la propia promesa, la que habría realizado don Francisco Otarola Umaña el día 1 de julio de 2015). Por ello existiría una diferencia de precio que la demandante le adeudaría, ya que el valor de la UF al 9 de marzo de 2015 fue de \$24.553,12.- mientras el valor de la UF al día primero de julio de 2015 fue de \$24.984,62.- existiendo una diferencia de \$431,5 pesos, que multiplicadas por el valor de la compraventa, asciende a \$2.696.875.- que la demandante aún no ha pagado a su representado.

Aduce que el actor no ha cumplido con su obligación principal contractual quedando insatisfecho el elemento de la esencia de dicho contrato, cual es el pago del precio convenido, por lo que mal puede ser demandado por cumplimiento forzado del contrato

Refiere que se le solicitó expresamente a su representada proceder personalmente a requerir la inscripción del inmueble para “acelerar” el proceso de pago, a su costo, valor que sería reembolsado una vez finalizada la compraventa, inscripción que tuvo un costo de \$290.000.- reembolso que aún o habría ocurrido.

Explica que las razones de la venta fueron sobrevinientes, ya que la demandante habría construido la vivienda con inobservancia de las recomendaciones constructivas que arrojó el estudio de suelo, generando diversas fisuras al interior del inmueble, siendo obligado a su representado a vender el inmueble a la demandante bajo las condiciones que unilateralmente aquella estableció.

Alega, además, como primera excepción, la cosa juzgada.

Funda su defensa en que con fecha causa rol C-2329-2017, se demandó la restitución del inmueble en juicio de precario, entre las mismas partes y recayendo



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NQXXXKXRPNR

sobre el mismo objeto y basándose en el mismo Contrato de compraventa y de promesa de compraventa.

Aduce que existiría una sentencia definitiva, firme y ejecutoriada, que recae sobre el mismo objeto, las mismas partes y la misma causa de pedir, en los términos del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, produciendo excepción de cosa juzgada, lo que impide que la cuestión resuelta pueda ser objeto de un nuevo juicio entre las mismas partes.

Arguye que la Corte de Apelaciones en antecedentes 14.690-2018 en su numeral *segundo* N° 3.- señaló *“En virtud de dicha promesa, don Francisco Javier Otárola Umaña declaró obligarse a vender el aludido inmueble a “Ayes de Chicureo S.A.” en 6250 UF, manifestándose por las partes que el 10% de ese precio debía ser entregado a la vendedora o a quien correspondiere, “una vez que se acredite al señor Notario...que la vivienda se encuentre libre de ocupantes a cualquier título y que se ha efectuado la entrega material de dicho inmueble a la parte compradora...”*. Lo anterior, respecto de las condiciones que regulan la relación contractual de las partes, señalándose que se debe estar a lo consignado en el contrato de promesa de compraventa, el que sirvió de base a la Corte de Apelaciones para rechazar la demanda interpuesta por la demandante en todas sus partes.

Interpone, como segunda excepción, la del contrato no cumplido, en subsidio de la anteriormente opuesta.

Sustenta la misma en que la parte demandante ha tenido una actitud reticente a cumplir con la obligación del pago del precio.

Reitera que la venta del inmueble –previamente comprado a la constructora demandante - fue por negligencia y culpa de ésta quien habría tenido malas prácticas constructivas, lo que constaría en la cláusula segunda, de la primera parte del contrato de promesa de compraventa Declaraciones, la que indica lo siguiente *“El propietario reclama que la vivienda presenta posibles defectos que deben ser reparados y, además que los trabajos de postventa realizados hasta la fecha, así como los que se deben realizar para reparar la vivienda, han ocasionado y ocasionaran molestias a los moradores del referido inmueble...”*.

Refiere que para tener una acabada interpretación del espíritu de las partes y de cuál fue la motivación que tuvo cada una para proceder a celebrar el contrato de compraventa es menester tener en consideración la literalidad del contrato de promesa de compraventa, así como también tener en consideración las circunstancias externas.

Hace destacar que el giro habitual de la demandante es la construcción y venta de bienes inmuebles, situación de la que ha sacado provecho durante toda



la ejecución del contrato, redactándolo de una manera confusa, estableciendo condiciones perjudiciales para su representado y buscando por todos los medios evadir su obligación de pagar el precio total del inmueble, indicando que en el contrato de promesa se encuentra redactada de manera clara la forma de pago del inmueble en su segunda parte: Promesa de compraventa, cláusula tercera, la que nuevamente transcribe.

Reitera que respecto de las condiciones de pago hay que remitirse a lo estipulado en el contrato de transacción y promesa de compraventa y en el sentido de cómo lo habría determinado la Corte de Apelaciones en recurso 14.960-2018, ya aludido.

Manifiesta que la demandante ha mostrado mala fe durante la ejecución del contrato, por no pagar el precio y por buscar los medios para no hacerlo. Reflejo de lo anterior, es la demanda de precario interpuesta por ella contra de su representado en causa Rol C-2329-2017 para obtener la restitución del inmueble sin pagar el saldo de precio y la diferencia adeudada por variación de la unidad de fomento y sin restituir el valor de lo pagado por la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, desconociendo todo vínculo contractual que une a las partes deliberadamente para su propio beneficio, demanda que fue rechazada en todas sus partes por la Ilustrísima Corte de Apelaciones.

Justifica que ha mantenido comunicación con la demandante y que ha debido retener el inmueble como única herramienta para compeler a al demandante de cumplir con su obligación de pago, encontrándose amparado por el artículo 1.552 del Código Civil, que se representa en la frase “la mora purga la mora” citando jurisprudencia sobre la materia, excepción que se encontraría amparada en los principios de equidad y buena fe.

Que, a folio 36, con fecha 17 de noviembre de 2023, la demandante evacúa la réplica, reiterando todos y cada uno de los antecedentes de hecho y los argumentos de derecho de la demanda al precio del contrato objeto de este juicio.

Añade que el demandando pretende trasladar la discusión a un contrato preparatorio y distinto que se dio por cumplido por las partes y cuyas acciones se encuentran prescritas desde ya hace larga data.

Destaca que la cláusula cuarta del contrato de compraventa, que sí es objeto del contrato, las partes declararon íntegramente cumplidas las obligaciones y compromisos verbales o escritos, que hubieren convenido respecto del inmueble materia de dicho instrumento y que es éste y no otro contrato sobre el cual se ha exigido el cumplimiento, el cual fue cumplido cabalmente por su representada y el propio demandado lo habría declarado a través de escritura pública, lo que hace plena prueba en su contra



Manifiesta que el demandado omite hacerse cargo de lo dispuesto en el artículo 1876 del Código Civil en cuanto a si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsedad de la escritura (...). Aquello sería una presunción de derecho, sin embargo cualquier acción destinada a obtener el cumplimiento de dicho contrato se encuentra largamente prescrita.

Luego, respecto de la excepción de cosas juzgada, alega que no se cumple la triple identidad, pues el objeto pedido y la causa de pedir, no son las mismas. En el primer juicio, el objeto era la restitución del inmueble y la causa de pedir, la mera tolerancia del dueño. En cambio, en autos se persigue que el demandado cumpla con su obligación de entregar el inmueble y resarcir los perjuicios derivados de tal incumplimiento.

Que, a folio 38, con fecha 28 de noviembre de 2022, el demandado evacúa la réplica, reiterando todos los antecedentes entregados en contestación a la demanda y en las excepciones presentadas.

Que, a folio 48, consta que el día 27 de diciembre de 2022, se celebró la audiencia de conciliación por video conferencia a través de la plataforma Zoom con la comparecencia de los apoderados de ambas partes. Efectuado el llamado respectivo, la conciliación no se produce.

Que, a folio 49, por resolución de 29 de diciembre de 2022 y complementada a folio 57, el 16 de febrero de 2023, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que, a folio 85, con fecha 16 de junio de 2023, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el tribunal fijó los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1) Efectividad que las partes de este juicio han celebrado un contrato de compraventa del inmueble de marras. En la afirmativa, fecha y estipulaciones del mismo.

2) Efectividad de que el demandado cumplió con la obligación de entregar materialmente el inmueble.

3) Efectividad de que el incumplimiento le ha acarreado perjuicios a la demandante.

4) Efectividad de que el demandante ha cumplido con sus obligaciones emanadas del contrato de compraventa, hechos, estipulaciones y circunstancias en las que se ha cumplido.



SEGUNDO: Que, la parte demandante, rindió la siguiente prueba documental en apoyo de sus asertos:

A folio 1 (reiterados a folio 64):

1. Copia de escritura pública de compraventa de fecha 12 de marzo de 2015, entre Otarola Umaña Francisco Javier y otra a Ayres de Chicureo S.A., otorgada ante la Notario Valeria Ronchera Flores de la 10° Notaría de Santiago, anotada bajo el repertorio N°1863-2015.

2. Copia de inscripción con vigencia al 17 de febrero de 2017, de fojas 45265 número 66973 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A folio 64:

3. Copia de vale vista N°6591130 tomado por Ayres de Chicureo S.A. a la orden con fecha 9 de marzo de 2015, por la suma de \$47.688.793.-

4. Copia de vale vista N 6591095 tomado por Ayres de Chicureo S.A. a la orden con fecha 9 de marzo de 2015, por la suma de \$45.227.848.-

5. Copia de vale vista N 6591102 tomado por Ayres de Chicureo S.A. a la orden con fecha 9 de marzo de 2015, por la suma de \$45.227.847.-

6. Copia de vale vista N 6591123 tomado por Ayres de Chicureo S.A. a la orden con fecha 9 de marzo de 2015, por la suma de \$15.350.206.

7. Certificado de deuda de fecha 18 de enero de 2023, emitido por el Comité de Administración del condominio Los Alerces.

8. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 19 de noviembre de 2020 asociado al N° de transacción 34096219, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

9. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 30 de septiembre 2020 asociados al N° de transacción 33596402 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

10. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 30 de septiembre 2019 asociados al N° de transacción 28940679 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

11. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 29 de septiembre 2022 asociados al N° de transacción 41291609 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

12. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 29 de noviembre de 2021 asociados al N° de transacción 38028865 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.



13. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 25 de noviembre de 2022 asociados al N° de transacción 42048956 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

14. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 2 de diciembre de 2019 asociados al N° de transacción 29654812 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

15. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 25 de abril de 2018 asociados al N° de transacción 24046563 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

16. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 3 de julio de 2018 asociados al N° de transacción 24789297 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

17. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 1 de julio de 2019 asociados al N° de transacción 27996701 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

18. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 29 de septiembre de 2017 asociados al N° de transacción 22746701 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

19. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 28 de septiembre de 2018 asociados al N° de transacción 25429164 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

20. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 26 de abril de 2021 asociados al N° de transacción 35618463 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

21. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 27 de abril de 2022 asociados al N° de transacción 39294779 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

22. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 23 de junio de 2021 asociados al N° de transacción 36343454 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

23. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 28 de junio de 2022 asociados al N° de transacción 40176741 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

24. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 28 de septiembre de 2021 asociados al N° de transacción 37354632 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.



25. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 30 de noviembre de 2017 asociados al N° de transacción 23262706 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

26. Certificado de información de pago en línea de Contribuciones de fecha 28 de noviembre de 2018 asociados al N° de transacción 26043052 emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

TERCERO: Que, a su turno, la parte demandada acompañó los siguientes documentos en apoyo de su defensa:

A folio 1 (Reiterado a folio 62 – corregido a folio 67)

1. Copia de escritura pública de transacción y promesa de compraventa celebrada entre Ayres de Chicureo S.A. y Otarola Umaña Francisco Javier y otra, de fecha 22 de octubre de 2014, otorgada ante Valeria Ronchera Flore, Notario Público titular de la 10° Notaría de Santiago, repertorio N°7458-2014. 2.

Sentencia de Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 23 de febrero de 2019, rol ingreso N°Civil-14690-2018.

A folio 62 (corregido a folio 67):

3. Copia de inscripción con vigencia al 17 de febrero de 2017, de fojas 45265 número 66973 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015.

4. Copia de escritura pública de compraventa de fecha 12 de marzo de 2015, entre Otarola Umaña Francisco Javier y otra a Ayres de Chicureo S.A., otorgada ante la Notario Valeria Ronchera Flores de la 10° Notaría de Santiago, anotada bajo el repertorio N°1863-2015.

5. a) copia de vale vista N°6591095, de fecha 09/03/2015 por la suma de \$45.227.488.- b) copia de vale vista N°6591102, de fecha 09/03/2015, por la suma de \$45.227.847.- c) copia de vale vista N°6591130, de fecha 09/03/2015, por la suma de \$47.688.793.- endosados a la orden de Notaría Valeria Ronchera Flores.

6. Instrucciones al señor notario Valeria Ronchera Flores N°67-2015, de fecha 12 de marzo de 2015, sin firma.

7. Copia de email enviado por Paola Mancilla, casilla de correo p.mancillanotaria@gmail.com, a Francisco Otarola; Rodrigo Andrés Villagra Brantes; Gevy Ocaranza; asunto: Compraventa e instrucciones, informando instrucción para subsanar reparo en escritura y vale vista.

I. EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES.

I.1. Cosa Juzgada

CUARTO: Que, la excepción de cosa juzgada es el efecto que producen determinadas resoluciones judiciales en virtud del cual no puede volver a



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NQXXXKXRPNR

discutirse ni pretenderse la dictación de un nuevo fallo entre las mismas partes y sobre la misma materia que fue objeto del fallo anterior, y se encuentra regulada en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, que prescribe: “La excepción de cosa juzgada puede alegarse por el litigante que haya obtenido en el juicio y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta haya: 1. Identidad legal de personas; 2. Identidad de la cosa pedida; y, 3. Identidad de la causa de pedir. Se entiende por causa de pedir el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio”.

QUINTO: Que, de los antecedentes que constan en autos, se verifica que entre las partes existió un litigio previo sustanciado ante este tribunal bajo el C-2329-2017, mediante el cual el demandante Ayres de Chicureo S.A. accionó de precario contra Francisco Javier Otarola Umaña, exigiendo la restitución de la propiedad ubicada en Avenida Ignacio Carrera Pinto N° 11.200, Condominio Los Alerces – Conjunto Ayres de Chicureo, casa 30, comuna de Colina. Dicha demanda fue acogida en primera instancia, por sentencia de 31 de agosto de 2018; y, posteriormente, revocada por sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 26 de febrero de 2019.

SEXTO: Que, de lo anterior se desprende que existió identidad legal de persona y de la cosa pedida, mas no de causa de pedir, pues el fundamento inmediato de la primera acción fue la ocupación del inmueble del demandante por parte del demandado sin título que lo legitimara descansando en la mera tolerancia e ignorancia de su dueño y en virtud de aquello, lograr la restitución de la propiedad señalada. En cambio, la presente acción, se sustenta en el incumplimiento contractual. Es decir, se persigue la entrega material del inmueble del demandante por parte del demandado en razón de su obligación principal, que emanada del contrato de compraventa que habrían suscrito las partes.

Entonces, dado que no se configura la triple identidad entre ambos procesos por faltar la identidad de causa de pedir, debe denegarse la excepción de cosa juzgada.

I.2. Contrato no cumplido

SÉPTIMO: Que, la excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa del deudor que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que le permite, no obstante haber incumplido con su obligación, suspender el cumplimiento mientras el acreedor no cumpla o se allane a hacerlo. Ésta se encontraría implícitamente contenida en el artículo 1552 del Código Civil que consagra la compensación de la mora, precepto que dispone “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de



cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Se deduce de lo anterior que la excepción en comento se encuentra íntimamente ligada al cumplimiento de la obligación de las partes, por ello para su análisis, previamente se deberá corroborar la existencia, naturaleza y contenido de la obligación, para luego dilucidar si las partes dieron cumplimiento a sus obligaciones, verificando con ello si se configura la excepción formulada.

OCTAVO: Que, la copia de escritura pública de 12 de marzo de 2015, otorgada en la Notaría de Valeria Ronchera Flores, anotada en el repertorio N°1.863-2015 y valorada conforme a los artículos 1700 y 1706 del Código Civil, demuestra que las partes celebraron un contrato de compraventa, mediante el cual Francisco Javier Otarola –demandado- vendió, cedió y transfirió a -Ayes de Chicureo S.A. –demandante- el inmueble consistente en unidad o casa signada con el número 30, ubicada en Avenida Ignacio Carrera Pinto, número 11.200, del denominado “Condominio Los Alceres – Conjunto Ayes de Chicureo”, comuna de Colina, Región Metropolitana.

NOVENO: Que, de acuerdo al artículo 1.824 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Sujetándose la tradición a las reglas contenidas en el Título VI del Libro II del señalado cuerpo legal. Sobre el particular, el artículo 686 de dicho cuerpo normativo preceptúa que se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Por su parte, la obligación principal del comprador de acuerdo al artículo 1.871 del Código Civil es la de pagar el precio convenido.

DÉCIMO: Que, el precio del inmueble, según da cuenta la escritura de compraventa en su estipulado tercero, fue de UF 6.249,7 equivalentes al 30/01/2025 a la cantidad de \$153.494.694.-.

UNDÉCIMO: Que, en cuanto a la obligación del comprador de pagar el precio, la escritura de compraventa antes referida en su cláusula tercera establece que la compradora pagó el precio en dicho acto de la siguiente manera: a) UF 1.941,70 al 30/01/2015 ascendente a \$47.688.793; b) UF 3.683 al 30/01/2015 equivalente a \$90.455.695; c) UF 625 AL 30/01/2015 ascendente a \$15.350.206.

Refiere, además, la referida cláusula que las cantidades de dinero antes referidas fueron pagadas por la parte compradora en dicho acto al contado y en dinero efectivo, declarando la parte vendedora haberlo recibido a su entera, total y amplia conformidad.



Asimismo, en la cláusula cuarta, las partes declararon íntegramente cumplidas las promesas y compromisos, verbales o escritos que hubieren convenido respecto del inmueble materia de dicho instrumento.

DUODÉCIMO: Que, de lo reseñado, se advierte claramente que el precio se pagó íntegramente en la forma que el referido instrumento indica y que fue recibido conforme por parte del vendedor, y que además, las partes finiquitaron las obligaciones derivadas de las promesas y compromisos verbales o escritos, razones más que suficientes para dar por cumplida la obligación principal de la compradora.

Lo anterior, no obstante los términos en que se hubiere redactado la promesa de compraventa, ya que dicho acto que sólo constituyó un medio preparatorio para celebrar el contrato definitivo dentro el cual se reflejan finalmente los pactos o condiciones que adoptó en definitiva la relación contractual. Aquello también descarta las demás alegaciones formuladas por el demandado, las que por lo demás no fueron probadas.

Al respecto, menester se hace referirse al artículo 1876 inciso 2° del Código Civil que establece “Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura (...)”.

De esta manera, y dado que no existió alegación de nulidad o falsedad de la escritura de compraventa por el demandado, no logró desvirtuar lo declarado y reconocido por él mismo en dicho contrato, correspondiendo ahora determinar si la parte vendedora cumplió con su obligación de entrega o tradición.

DÉCIMO TERCERO: Que, la copia de inscripción con vigencia, comprueba que la parte vendedora realizó la tradición del inmueble el cual se inscribió a fojas 45265 número 66973 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, encontrándose registrado a nombre de la demandante Ayres de Chicureo S.A. cumpliendo por lo demás con el pago de las contribuciones a partir de esa fecha. Sin embargo, lo que se repara es la falta de entrega material del inmueble por parte del vendedor. Sobre este punto, el propio demandado reconoció no haber realizado entrega del inmueble al demandante – cuestión que se tendrá como una confesión judicial espontánea, produciendo plena prueba a su respecto- señalando que lo ha retenido como como herramienta única para compelerlo a que cumpla con su obligación de pago del precio de la compraventa, puesto que en su concepto le adeudaría el 10% del saldo de precio, la diferencia originada por el reajuste de la UF entre la fecha de firma del contrato y el pago efectivo del 90% del valor del inmueble y el valor de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Confirma lo anterior, la existencia



del juicio de precario Rol C-2329-2017 sustanciado en contra del demandando en el año 2017 en donde que comprueba que ya a esa fecha el demandado no había cumplido con su obligación de entrega.

En consecuencia, probado el pago del precio íntegro, surgió la obligación del vendedor –aparte de la tradición- de realizar la entrega material de la propiedad, ya que ambos elementos van unidos dentro de los efectos del contrato de compraventa, y como no se fijó fecha para aquella, la restitución debió haberse efectuado inmediatamente después del contrato de acuerdo al artículo 1826 del Código Civil, cuestión última que no ocurrió, incurriendo por consiguiente el vendedor en incumplimiento del contrato, y en virtud de aquello, queda privado de alegar la excepción de contrato no cumplido, pues no ha demostrado cumplirlo o que esté llano a hacerlo, razón por la cual debe desestimarse dicha excepción.

DÉCIMO CUARTO: Que, a mayor abundamiento, de considerar el argumento del demandado para justificar la no entrega del inmueble al demandante, esto es, principalmente el no pago del 10% del precio en virtud de lo pactado en la promesa de compraventa, esta misma estableció en su cláusula tercera, ítem ii) de condiciones copulativas, que los documentos de pago equivalentes en total al 10% del precio se venta se entregarán a la parte vendedora y/o al correspondiente acreedor hipotecario según corresponda, una vez se le acredite al señor Notario, o quien lo reemplace, que la vivienda se encuentra libre de ocupantes a cualquier título y que se ha efectuado la entrega material de dicho inmueble a la parte compradora, libre de deudas de consumo y servicios de los inmuebles de cualquier naturaleza, lo que se debía acreditar de la siguiente forma: (...) c) La inexistencia de ocupantes será acreditada mediante un acta de entrega, suscrita por ambas partes. Empero, como no ha acreditado ninguna de estas circunstancias, siguiendo su línea argumentativa, mal podría pagársele dicho saldo, si no ha entregado la propiedad libre de ocupantes, motivo por lo que la alegación del contrato no cumplido también se desvanece.

DÉCIMO QUINTO: Que, el artículo 1489 del Código Civil dispone “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

Asimismo, el artículo 1826 del Código Civil, establece “El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato o a la época prefijada en él.

Si el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él, y en ambos



casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo. (...)

Por su parte, el artículo 1546 del mismo cuerpo normativo previene que “los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que precisamente emanan de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”.

DÉCIMO SEXTO: Que, verificadas las circunstancias descritas en los considerandos que preceden, frente al incumplimiento claro del demandado en cuanto a no realizar la entrega material del inmueble vendido, resulta forzoso acoger la demanda ordenando el cumplimiento del contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la indemnización de perjuicios, la parte demandante, se reservó el derecho a discutir sobre la especie y monto de los perjuicios que fueren consecuencia de los incumplimientos reclamados en la ejecución del fallo que se pronuncie sobre la materia, o en juicio diverso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

La norma en comento limita esta reserva en forma exclusiva a la especie y cuantía *del daño*, por lo que necesario es que en esta etapa el demandante pruebe su existencia –aun cuando el incumplimiento se presuma culpable- ya que para su reparación, éste debe ser cierto, real y efectivo. Del mismo modo, justificar la *relación causal* entre el incumplimiento y el daño. Ambas circunstancias, sin embargo, no fueron acreditadas, por lo que mal podría accederse a la indemnización pretendida y a la reserva pedida, correspondiendo desestimar la demanda sobre este punto.

DÉCIMO OCTAVO: Que, la restante prueba rendida y que no fue analizada pormenorizadamente, no alteran las anteriores conclusiones.

Y vistos además las disposiciones contenidas en los artículos, 160, 170, 254 y siguientes del Código Civil; 1489, 1824, 1826, 1828, 1545, 1546, y 1698, del Código Civil, se declara.-

I. Que, **SE RECHAZAN** las excepciones de cosa juzgada y excepción de contrato no cumplido, opuestas por el demandado.

II. Que, en consecuencia, **SE ACOGE** la demanda SOLO EN CUANTO se ordena al demandado a entregar materialmente a la demandante –Ayres de Chicureo S.A.- el inmueble correspondiente a casa 30, ubicada en Avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.200, del conjunto habitacional denominado “Condominio Los Alerces – Conjunto Ayres de Chicureo”, comuna de Colina, Región Metropolitana, dentro de décimo día desde que la presente causa se encuentre ejecutoriada.



III. Que **SE RECHAZA** la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios –y consecuente reserva- por las razones indicadas en el considerando décimo séptimo.

IV. Que se libera al demandado del pago de las costas por no haber resultado del todo vencido.

Regístrese y notifíquese.

Rol C-1772-2020.-

**DICTADA POR XIMENA CAROLINA MARZAL NÚÑEZ, JUEZ TITULAR
DEL JUZGADO DE LETRAS DE COLINA.**

En Colina, a **veintiséis** de Diciembre de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: NQXXXKXRPNR